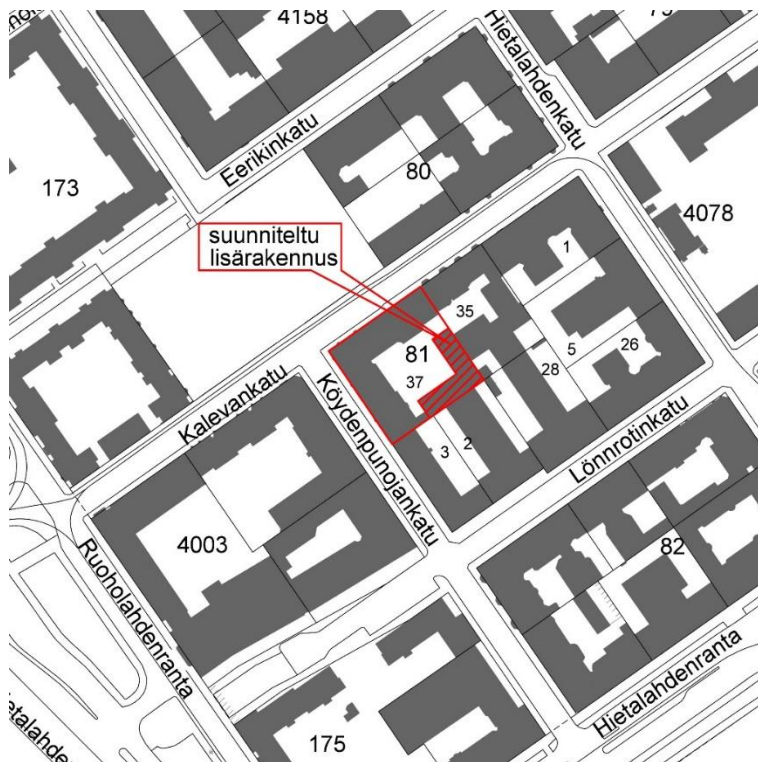


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Köydenpunojankatu 7 asemakaavan muutos (nro 12534)

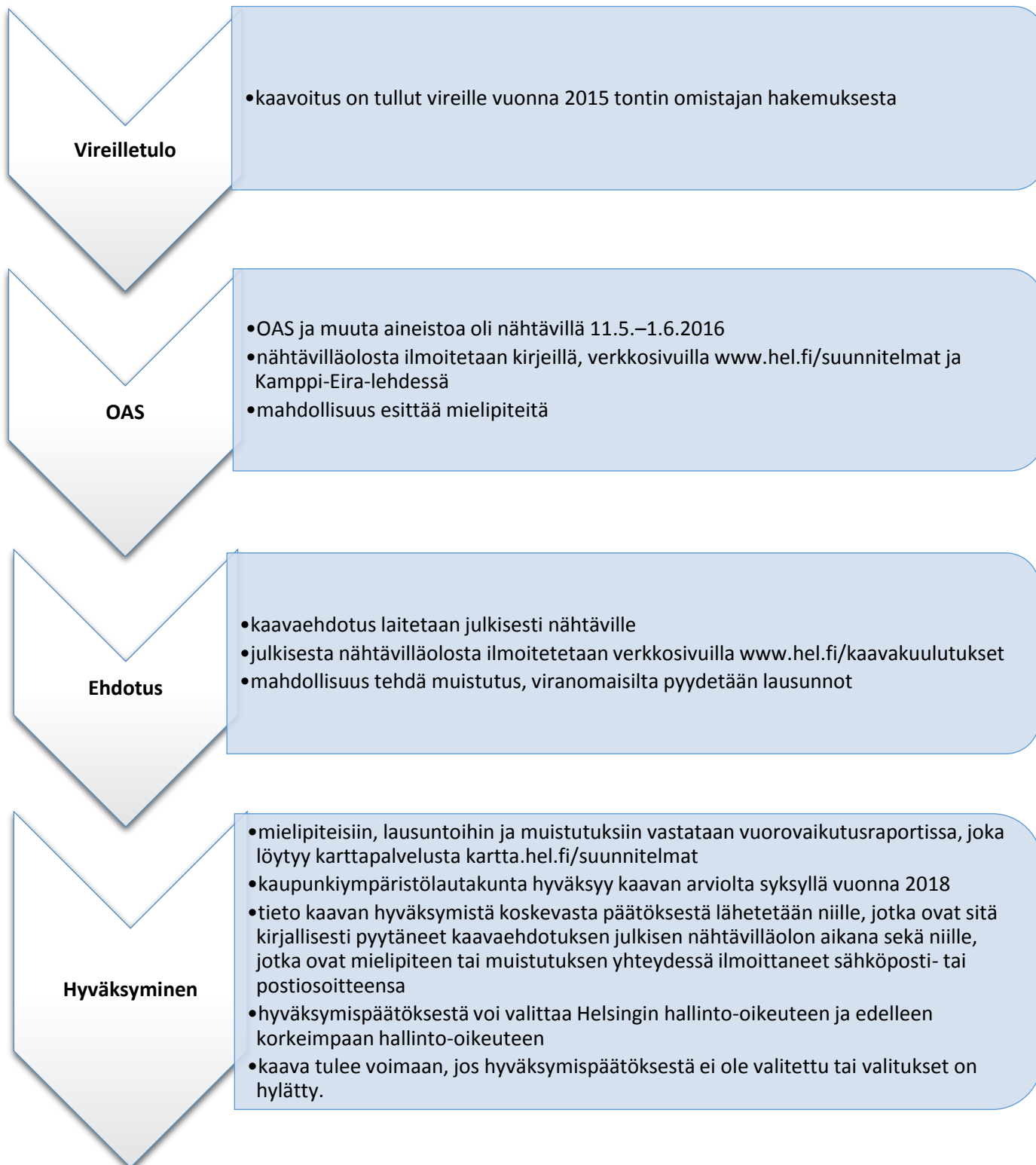


Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 11.5.–1.6.2016

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon ja paloteknisiin ratkaisuihin. Helen Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY), kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ei ollut huomautettavaa asiasta. Kaupunginmuseo ei nähnyt tarvetta lausunnon antamiseen.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
(nykyisin maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maa- ja kallioperäyksikkö -palvelu)
- kiinteistöviraston tonttiosasto
(nykyisin Maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu)
- pelastuslaitos

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Tontin arvonnousu

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi. Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa on käytävä tarvittavat neuvottelut.

Vastine

Tarvittavat neuvottelut käydään Maanomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa ennen kaavan hyväksymistä.

Pelastusturvallisuus

Pelastuslaitos katsoo, että uudisrakennuksesta ja maanalaisesta automaattiparkista ja niiden paloteknisistä ratkaisuksista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Uudisrakentamiseen liittyy haasteita asuinrakennuksen ja maanalaisen automaattiparkin ominaisuuksien sekä haastavan sijainnin suhteen. Rakennus on suunnitelmissa 5-kerroksinen ja se sijaitsee asuin kerrostalon sisäpihalla, mihin johtaa porttikäytävä. Maanalaisessa automaatti-

parkissa autoja säilytetään kahdessa kerroksessa. Alustavissa suunnitelmissa ei ole esitetty esimerkiksi poistumis- ja varatieratkaisuja tai automaattiparkin paloteknisiä järjestelyitä.

Vastine

Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu erillinen palomuistio, joka on hyväksytty pelastuslaitoksella. Viitesuunnitelmassa on esitetty alustavat pelastusjärjestelyt. Pelastus voidaan ratkaista tikkailla 10 metriin asti. 5-kerroksen osalta varatie on alustavasti ratkaistu varatieikkunalla, josta on yhteys alemmalle tasolle. Pelastusturvallisuusratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet kohdistuivat uuden piharakennuksen naapuritontteja näkymiä peittäviin ja varjostaviin vaikutuksiin, arkkitehtuurin poikkeavuuteen ympäristöstään, sadeveden ohjautumiseen mahdollisesti naapurirakennuksen katolle sekä saunatilan kattoterassin aiheuttamiin melu- ja turvallisuushaittoihin.

Myös pysäköintihallin vaatimien louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat mahdolliset vauriot naapuritalolle sekä vaikutukset pohjaveden liikkeisiin arveluttivat, samoin kuin autoilun lisääntyminen alueella pysäköintihallin rakentaminen myötä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Pysäköintihalli

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelmassa esitetty maanalainen pysäköintihalli herätti huolen viereisessä kiinteistössä. Mielipiteessä mainittiin, että hallin rakentaminen vaatii massiivisia louhinta- ja räjäytystöitä, jotka väistämättä aiheuttavat tärähtelyä taloyhtiön rakennuksissa. Pelkona oli, että seiniin, kattoihin ja lattioihin syntyy halkeamia. Lisäksi mielipiteessä huomautettiin, että talon alla kalliosta pulppuaa pohjavettä.

Vastine

Suunnitelmaa on muutettu siten, että pysäköinti ratkaistaan tontin ulkopuolella eikä maanalaista pysäköintihallia tulla rakentamaan.

Olemassa oleva ympäristö, sen rakenteet ja ympäristön tuomat rajoitteet rakentamiseen tullaan huomioimaan jatkosuunnittelun ja työnaikaisen toteutuksen yhteydessä voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti. Rakennustyö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei ympäröiville rakenteille aiheuteta vaurioita.

Uudisrakennuksen kuivatussuunnittelu tarkentuu hankkeen jatkosuunnittelun myötä.

Asumisviihtyisyys ja näkymät heikkenevät

Mielipiteissä huomautettiin, että avara perinteinen helsinkiläinen sisäpiha muuttuu ahtaan tuntuiseksi, lisäksi asumisviihtyvyys ja valo-olosuhteet heikkenevät.

Vastine

Näkymät tulevat uudisrakennuksen myötä osin heikkenemään. Uudisrakennus koostuu kahdesta rakennusmassasta, joiden välistä avointa väliä on jonkin verran avarrettu. Massat liittyvät toisiinsa parvekemaisiin tasoin tai kulkuyhteyksin, joita ei saa lasittaa, jotta pihoilta ja asunnoista säilyisi näkymiä tonttien välillä. Rakennuksen harjakorkeutta on tarkistettu alaspäin ja 45 asteen valokulmasääntö toteutuu viereisen tontin asuntoihin nähden.

Sisäpihan korkeatasoiselle suunnittelulle ja toteutukselle sekä olemassa olevien puiden säilymiselle on asetettu määräyksiä, jotta pihan viihtyisyyttä voitaisiin sen pienemisestä huolimatta muutoin parantaa.

Täydennysrakentaminen on kaupungin ja yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Modernin asuinrakennuksen sijoittuminen sisäpihalle

Mielipiteessä huomautettiin, että moderni asuinrakennus ei sovi ympäristöön lainkaan, koska muut pihapiirin rakennukset ovat 1920–40-luvulta ja edustavat sen aikaista rakennustyyliä.

Vastine

Piharakennuksen arkkitehtoninen ilme on muuttunut perinteisempään ja pelkistyneempään suuntaan. Uudisrakennuksen arkkitehtuurille ja julkisivuille on asetettu kaavassa määräyksiä, joiden mukaan uudisosan arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja se tulee sovittaa kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteisiin. Uudisosa luovuttaa uuden, kantakaupungin eteläisten osien sisäpihoille tyypillisen kerrostuksen.

Saunatilat

Mielipiteessä huomautettiin, että uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen suunnitellut saunatilat terasseineen rajoittuvat viereiseen kiinteistöön. Saunatiloista aiheutuu melu- ja turvallisuushaittoja.

Vastine

Suunnitelmat ovat muuttuneet siten, että asukkaiden yhteiset saunatilat on rakennettu olemassa olevan rakennuksen pohjakerrokseen, ja uudisrakennuksen ylimmässä kerroksessa viereisen kiinteistön palomuuria vasten sijaitseva terassi on asuntokohtainen. Terassi ei siten aiheuta tavanomaiseen terassiin tai parvekkeeseen verrattuna enempää melu- tai turvallisuushaittoja.

Vedenohjaus

Mielipiteessä huomautettiin, että uudisrakennus on korkeampi kuin viereinen kiinteistö. Osa sadevesistä saattaa päätyä viereisen kiinteistön katolle.

Vastine

Uudisrakennuksen kattokerroksen massoittelua on muutettu siten, että naapurirakennuksen ja uudisrakennuksen väliin sijoittuu kattoterassi. Terassitaso jää selvästi alemmaksi kuin naapurirakennuksen vesikattopinta, joten uudisrakennuksen sadevedet eivät ohjaudu naapurikiinteistön puolelle.
